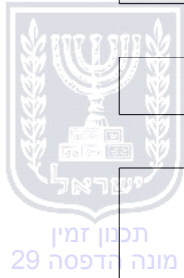


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0476606

בי/755/מק - בן גוריון 89 - תוספת יח"ד בגג



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

ברחוב בן גוריון 89, קיים בניין מגורים בן 7 קומות + חדרים על הגג מעל קומת מסחר. התכנית מבקשת להוסיף יח"ד על גג המבנה, באמצעות שימוש בשטחי הבניה של החדרים על הגג, שינוי קווי בניין, גובה הבניין ומס' יח"ד כך שעל קומת הגג (קומה 8 החדשה) תהא יח"ד בת 80 מ"ר לפחות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/755/מק - בן גוריון 89 -תוספת יח"ד בגג

מספר התכנית 502-0476606

1.2 שטח התכנית 0.555 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175500
קואורדינאטה Y	658400

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש נמצא צפונית לחלקה 97, דרומית לחלקה 251, מזרחית לדרך 263- דרך בן גוריון ומערבית לדרך 257- רח' גינוסר.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בת ים - חלק מתחום הרשות : בת ים

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	89	דרך בן גוריון	בת ים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7139	מוסדר	חלק	96	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/2015	8176	7097	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0216473. הוראות תכנית 502-0216473 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0216473
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2/ א ממשיכות לחול.	כפיפות	בי/ 2 /א
15/09/1985	3352	3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 ממשיכות לחול.	כפיפות	בי/ 328
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 / ב ממשיכות לחול.	כפיפות	בי/ 328 / ב
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בי/ 339. הוראות תכנית בי/ 339 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בי/ 339
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403. הוראות תכנית בי/ 403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403 /1. הוראות תכנית בי/ 403 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 403 /1
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בי/ 430. וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בי/ 430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430/ א. הוראות תכנית בי/ 430/ א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בי/ 430 /א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 430 ב	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / ב. הוראות תכנית בי/ 430 / ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 538	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 538 . הוראות תכנית בי/ 538 תחולנה על תכנית זו.	6686	1046	04/11/2013
502-0358069	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0358069 . הוראות תכנית 502-0358069 תחולנה על תכנית זו.	7306	8824	21/07/2016
בי/ 30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בי/ 30 . הוראות תכנית בי/ 30 תחולנה על תכנית זו.	0		14/06/1956
בי/ 30 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 30 א . הוראות תכנית בי/ 30 א תחולנה על תכנית זו.	1772		04/11/1971
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377 . הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497 . הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה מנו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה מנו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/02/2017	משה מנו	11/06/2017	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	12/02/2017	גילאל מנסור	20/04/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	05/02/2017	משה מנו	20/04/2017	תשריט מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם	פרטי	אמירי הרצליה בע"מ אמירי הרצליה בע"מ	5139024 78	אמירי הרצליה בע"מ	בת ים	(1)	1	03-5519797		nisimsason@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האורגים 1 בת ים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמירי הרצליה בע"מ אמירי הרצליה בע"מ	5139024 78	אמירי הרצליה בע"מ	בת ים	האורגים (1)	1	03-5519797		nisimsason@gmail.com

(1) כתובת: האורגים 1 בת ים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמירי הרצליה בע"מ אמירי הרצליה בע"מ	51-390247 -8	אמירי הרצליה בע"מ	בת ים	האורגים (1)	1	052-3608395		nisimsason@gmail.com

(1) כתובת: האורגים 1 בת ים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה מנו		משה מנו	ראשון לציון	לוי משה		03-9412342		bmmano@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	גילאל מנסור	23534		טירה	(1)		09-7936637		

(1) כתובת : טירה 44915 מיקוד 4444.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת יח"ד על הגג (קומה 8 החדשה) באמצעות שימוש בשטחי הבנייה של החדרים על הגג, קביעת קווי בניין, גובה הבניין ומספר הקומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

1) הוספת 4 יח"ד שמתוכם 3 ניתנו בהקלה בהיתר שמספרו 20151187  
 2) שימוש בשטחי 2 חדרים על הגג בסך של 80 מ"ר לצורך איחודם ליחידת הדיור החדשה בגג (קומה 8).  
 3) שינוי גובה יחידת הדיור מ 2.60 מטר ל 3.55 מטר נטו.  
 4) שינוי קווי בניין :

-קו בניין צפוני מ-3.5 מ' ל-3.15 מ' שניתנו בהקלה בהיתר שמספרו 20151187  
 -קו בניין דרומי מ-3.5 מ' ל-3.15 מ' שניתנו בהקלה בהיתר שמספרו 20151187  
 -קו בניין מערבי(קידמי) 2 מטר למרפסות בלבד.

5) שינוי גובה הבניין מ 32.92 ל 37.00 מטר שינוי מספר קומות מ-7 קומות וחדרים על הגג מאושרות בהיתר ל 8 קומות.

6) לא יחול כל שינוי אחר ביחס לתוכניות החלות במקום, למעט המצויין במפורש בהוראות תוכנית זו.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.555	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	11	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,063.5	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	85	

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	
	מפורט	מתארי
3 יח"ד מתוך ה-4 המבוקשות אושרו כבר בהיתר שמספרו 20151187 כהקלה.	15	
1063.5=1.5*709 מ"ר	1,063.5	
לפי בי/30א 709*12%=85 מ"ר	85	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	100
תחום הסביבה החופית	מגורים ג'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' 1	555.23	100
סה"כ	555.23	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	555.23	100
סה"כ	555.23	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ תכנית מאושרת בי/30/א	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>(1) תותר הוספת 4 יח"ד בסך הכל, אחת מהן על הגג (קומה 8 החדשה).</p> <p>(2) שטח יחידת הדיור על הגג(קומה 8 החדשה) לא יקטן מ 80 מ"ר.</p> <p>(3) קוי בניין:</p> <p>א. קו הבניין יהיו לפי מפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. קו בניין קדמי למרפסות יהיה 2 מטר.</p> <p>ג. בחזית המערבית בדירת הגג יישמר מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין בשיעור של 2.20 מ' לפחות.</p> <p>(4) תותר תוספת 3 קומות 2 מתוכן נתנו בהיתר שמספרו 20151187 כהקלה</p> <p>(5) לא יחול כל שינוי אחר ביחס לתכניות החלות במקום, למעט המצויין במפורש בהוראות תוכנית זו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר
4 (8)	4	3.15 (7)	3.15 (6)	8 (5)	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר
					מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר	מגורים ג' / מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ מצב מאושר מתכנית בי/30/א: 30% לקומה ב 5 קומות..
- (2) ע"פ פרוטוקול ועדה(מליאה)ישיבה מספר 20160002 בתאריך 28/06/2017.
  - 50% משטח עיקרי
  - $531.75 = 1063.5 / 2$
  - (3) ע"פ בי/403
  - $500 = 90\% \times 555$
- (4) ע"פ מצב מאושר מתכנית בי/30/א מספר יחידות יחושב ע"פ  $11 = 709 \times 1.5 / 95$  בתוספת 4 יח"ד המבוקשות בתכנית זו (3 מתוכן נתנו בהקלה בהיתר. מס' 20151187).
- (5) 8 קומות מעל קומת המסחר. מתוכן 2 קומות ניתנו בהקלה..
- (6) שינוי קו בניין צפוני מ 3.5 מטר ל 3.15 מטר.
- (7) שינוי קו בניין דרומי מ 3.5 מטר ל 3.15 מטר.
- (8) קו בניין קידמי 4 מטר לבניין ו 2 מטר למרפסות בלבד.
- (9) לפי בי/30  $709 * 12\% = 85$  מ"ר.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

- 1) גובה יחידת הדיור על הגג יהיה 3.55 מ' נטו.
- 2) חיפוי דירת הגג יהיה בחומרים עמידים כדוגמת הבניין הקיים.
- 3) הדירה על הגג תהיה צמודה לחדר המדרגות הכללי של הבניין ותהיה גישה ישירה.

**6.2 חניה**

החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

**6.3 תנאים למתן היתרי בניה**

- 1) עמידה בתקנות התכנון והבניה בנושא בטיחות אש.
- 2) מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנה, תואם להנחיות המרחביות, יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. חומרי הגמר יצוינו בבירור על גבי החזיתות בבקשה להיתר.
- 3) תנאי להיתר יהיה הסדרת חריגות בנייה, אם קיימות בתחום המגרש.
- 4) אישור תנועה וחניה (על פי סעיף 6.2).
- 5) תנאי להיתר בנייה יהיה דו"ח מהנדס ומעבדה מוסכמת כי החיפוי הקיים ו/או החדש של הבניין עמידים בפני השפעות אזור ימי ומחוברים למבנה עפ"י התקן הישראלי.
- 6) תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לחזית הבניין, על ידי הוועדה המקומית.

**6.4 היטל השבחה**

הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

